



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-110-SOT-44

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-110-SOT-44, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de enero de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia construcción (demolición), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Morelos número 166, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2017.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de materia de construcción (obra nueva), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición y obra nueva) como son: Programa Parcial de Desarrollo Delegacional "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación; **Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre**; adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de





Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Delegacional "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

De la consulta referida en el párrafo anterior, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **32303-151RECA16**, de fecha de expedición 24 de mayo de 2016, que le asigna la zonificación descrita en el párrafo anterior, superficie del terreno **776.81 m²**, superficie total construida **1,026.23 m²**, asimismo establece que mediante acuerdo por el que se aprueba dictamen de fecha de 6 de mayo de 2016 folio 60301-301KAJO152, para la aplicación de la **Norma Complementaria Particular para Vecindades Existentes** del vigente Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Carmen, para continuar con el número de viviendas existentes (6 viviendas), por tratarse de una obra nueva sin que rebase la altura permitida de 9 metros ni el número original de viviendas, toda vez que el predio objeto de investigación se encuentra destinado para vivienda plurifamiliar (vecindad), se pretende la construcción de **6 viviendas superficie del predio 780 m², superficie de desplante de 351.00 m² (45.00%), superficie de área libre de 429.00 m² (55%), sin rebasar la superficie máxima de construcción que es de 1,048.69 m²**.-----

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, establece que para la norma complementaria en comento, refiere que "(...) *Para los predios que se encuentran destinados actualmente como vecindades, podrán continuar con su uso actual y número de viviendas existentes independientemente de la densidad habitacional señalada dentro de la ZEDEC colonia Del Carmen. En caso de llevar acabo construcción nueva de vivienda, se podrá desarrollar el número de viviendas que resulte de dividir la superficie del predio entre 125 m2, sin rebasar la altura permitida en la zona donde se ubiquen y el número original de viviendas (...)*". -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la revisión en Google Maps, identificando imágenes del año **2008 al 2015**, en las que se observa que en el predio objeto de investigación se encontraba edificado un inmueble de 2 niveles con características de uso de suelo habitacional plurifamiliar, observando en su fachada un interfon con 6 botones (ver imagen 1). -----

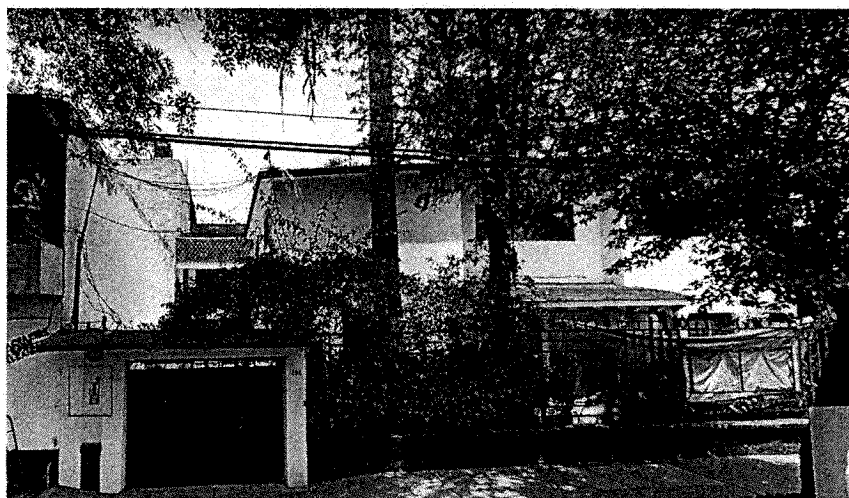


Imagen 1. Se observa inmueble de dos niveles y el interfon con 6 botones (julio de 2014).





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-110-SOT-44

Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que "(...) se constató la existencia de la Solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano, registrada con el número de **Folio 60301-301KAJO15** de fecha 26 de agosto de 2015, para el predio antes citado, el cual contiene el oficio SEDUVI/DGDU/03.39/2016 de fecha 6 de mayo de 2016, referente al **Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano, para el predio ubicado en la Calle Morelos No.166, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán (...)**"; es de mencionar, que en el dictamen en comento, se acreditó el cumplimiento de la Norma Complementaria Particular para Vecindades Existentes, toda vez que el predio de referencia se destinó como vecindad de acuerdo con el antecedente de la Licencia para Obra Nueva número 1/7799/70 de fecha 30 de noviembre de 1970 para la construcción de **6 casas habitación** y a la Manifestación de Construcción número 68342 de fecha 9 de noviembre de 1971, ambas emitidas por la entonces Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal.-

Asimismo, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1880/2016 de fecha 6 de julio 2016, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición total del inmueble con una superficie de 1,026.23 m²** en tres niveles, y el proyecto de obra nueva de **6 viviendas en 3 niveles (sótano+ P.B. + 2 niveles) con una altura de 9.00 metros**, al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banqueta de 1,048.68 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 709.92 m².-----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de demolición, en el que se observa un 30% del inmueble preexistente en pie, así como montículos de residuos sólidos (cascajo) y una retroexcavadora; no exhibe letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial en sus modalidad de demolición o Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por lo anterior, esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición). **Sin respuesta.** -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quienes se ostentaron como copropietarios del predio, mediante escrito presentado en fecha 31 de enero de 2017, realizaron diversas manifestaciones y presentaron copias de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial folio número OB/3043/2016 número LE/045/2016/04, vigencia del 09 de diciembre de 2016 al 09 de junio de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 22291-151GOCA16D, fecha de expedición 14 de septiembre de 2016. -----
- Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/76/16, vigencia del 15 de diciembre de 2016 al 15 de diciembre de 2019. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1621/2015, de fecha de expedición 13 de agosto de 2015. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32303-151RECA16, de fecha 24 de mayo de 2016. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 6



Expediente: PAOT-2017-110-SOT-44

- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y 12 planos arquitectónicos (planos, cortes y fachadas). -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1880/2016, de fecha 06 de julio de 2016, en el que se emite Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
- Proyecto de Protección a Colindancias. -----

Al respecto, esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (demolición y obra nueva), en el predio objeto de denuncia; quien, envió copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio. -----

En el predio objeto de investigación, se llevaron a cabo trabajos de demolición de un inmueble preexistente, dichos trabajos contaron con Licencia de Construcción Especial folio OB/3043/2016, para la demolición de una superficie de 1,026.23 m², vigencia del 09 de diciembre de 2016 al 09 de junio de 2017. -----

Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio RCOB/76/16**, para la construcción de **6 viviendas en 3 niveles**, en una superficie del predio de **780.00 m²**, superficie de desplante de 351.00 m², superficie total por construir 1,758.60 m² (**Superficie sobre nivel de banqueta 1,048.68 m² y superficie bajo nivel de banqueta 709.92 m²**), y área libre de **429.00 m² (55 %)**, con fecha de vigencia del 15 de diciembre de 2016 al 15 de diciembre de 2019. -----

En el último reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción (obra nueva), y se observaron trabajos de excavación del terreno; exhibe Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/76/16 vigencia del 15 de diciembre de 2016 al 15 de diciembre de 2019. -----

En conclusión, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se observa que el proyecto se apega a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", en cuanto a la altura y al porcentaje de área libre, asimismo, al número de viviendas que le otorga el Dictamen de Aplicación de la Norma Complementaria Particular para Vecindades existentes. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a fin constatar que los trabajos de construcción que se ejecutan correspondan a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/76/16; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Morelos número 166, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional





de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre**; adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **32303-151RECA16**, de fecha de expedición 24 de mayo de 2016, que le asigna la zonificación antes descrita; le aplica la **Norma Complementaria Particular para Vecindades Existentes** del Programa Parcial de referencia, la cual le permite la construcción de **6 viviendas en un predio de 780 m² en una superficie de desplante de 351.00 m² (45.00%), una superficie de área libre de 429.00 m² (55%), sin rebasar la superficie máxima de construcción que es de 1,048.69 m².**

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción (demolición) del inmueble preexistente, sin exhibir Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición. En el último reconocimiento de hechos, se observan que se realizan trabajos de construcción (obra nueva), en etapa de excavación; exhibe Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/76/16.
3. La demolición de una superficie de 1,026.23 m², que se ejecutó en el predio objeto de investigación, contó con Licencia de Construcción Especial folio OB/3043/2016.
4. Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio RCOB/76/16**, para la construcción de **6 viviendas en 3 niveles**, en una superficie del predio de **780.00 m²**, superficie de desplante de **351.00 m²**, superficie total por construir **1,758.60 m²** (**Superficie sobre nivel de banqueteta 1,048.68 m² y superficie bajo nivel de banqueteta 709.92 m²**) y área libre de **429.00 m² (55 %)**, con fecha de vigencia del 15 de diciembre de 2016 al 15 de diciembre de 2019.
5. El predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición total del inmueble con una superficie de 1,026.23 m²** en tres niveles, y el **proyecto de obra nueva de 6 viviendas en 3 niveles (sótano+ P.B. + 2 niveles) con una altura de 9.00 metros.**
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a fin constatar que los trabajos de construcción que se ejecutan correspondan a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/76/16; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:





Expediente: PAOT-2017-110-SOT-44

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMIG/ICP/INIS

